

## SETTORE GOVERNO E QUALITA' DEL TERRITORIO

AREA DISCIPLINA DEL GOVERNO DEL TERRITORIO,  
EDILIZIA PRIVATA, SICUREZZA E LEGALITÀ

IL RESPONSABILE

DOTT. GIOVANNI SANTANGELO

DATA E PROTOCOLLO SONO INDICATI  
NELLA SEGNAZIONE ALLEGATA  
REG PG/2022/338915  
DEL 05/04/2022

Al Comune di XXX

e, p.c.

Al Sig. XXX

Oggetto: Rinuncia a titolo edilizio e comunicazione di fine lavori parziali

1. Si risponde ai chiarimenti richiesti con e-mail del 7 febbraio 2022 circa l'ammissibilità della rinuncia dei soggetti interessati a completare i lavori iniziati con una SCIA.

L'intervento in questione, relativo al restauro di un immobile vincolato ai sensi della parte II del Dlgs. n. 42 del 2004, è stato realizzato al grezzo e non è intenzione dei titolari concludere l'attività edilizia abilitata con SCIA, stante la comunicazione di rinuncia e di archiviazione dello stesso titolo trasmessa dal proprietario al Comune in indirizzo.

Da ciò il quesito comunale volto a sapere se detta rinuncia sia ammissibile e, in caso di esito positivo, quali siano gli adempimenti dovuti dall'interessato e dal tecnico professionista sia per il profilo edilizio sia per quello sismico, in quanto lo stesso immobile è interessato anche da un intervento locale strutturale, abilitato con deposito del progetto e denunciato ai sensi dell'art. 65 del DPR 380 del 2001.

2. Una rinuncia in senso stretto ad un titolo abilitativo si ritiene che possa essere presentata solo se i lavori non hanno avuto inizio. Con essa il soggetto comunica all'amministrazione comunale la propria volontà di dare attuazione agli interventi abilitati e, se del caso, richiede la restituzione del contributo di costruzione pagato, ecc..

Nel caso invece in cui le opere sono state realizzate in parte – come nel caso rappresentato nella richiesta di parere - l'interessato può correttamente trasmettere all'amministrazione una **dichiarazione di fine lavori, nella quale rappresentare che si è provveduto all'esecuzione solo di una parte dei lavori abilitati (di seguito "fine lavori parziale") e che non si provvederà alla completa realizzazione delle opere abilitate bensì alla presentazione di un nuovo titolo edilizio.**

Infatti a seguito della parziale esecuzione dei lavori ciò a cui l'interessato può "rinunciare" è l'esecuzione delle opere non ancora realizzate, rimanendo il titolo originario pienamente efficace a legittimare i lavori già eseguiti (in conformità ad esso).

Pertanto, si ritiene che nel caso concreto, aldilà della erronea formulazione utilizzata, **lo sportello unico debba dare alla comunicazione presentata il valore e gli effetti di comunicazione di fine lavori parziale**, che appare, in quanto tale pienamente legittima, e quindi ammissibile, con le seguenti precisazioni.

La comunicazione comporta innanzitutto l'onere di rappresentare, anche attraverso appositi elaborati progettuali, le opere eseguite, per quanto attiene sia al progetto "architettonico" sia a quello "strutturali", con riferimento a quanto legittimato, rispettivamente, dal titolo abilitativo edilizio e dal progetto strutturale depositato.

Inoltre, appare necessario che la comunicazione riporti una attestazione che le opere "architettoniche" e "strutturali" fin qui eseguite non hanno compromesso la sicurezza statica e sismica dell'edificio (e dunque che la parziale realizzazione delle opere non comporta un rischio per la pubblica incolumità) e che il cantiere nel suo complesso è mantenuto in una situazione di sicurezza.

Ne consegue che **il successivo titolo edilizio** dovrà considerare, nella rappresentazione e valutazione dello stato di fatto, le caratteristiche dell'immobile originario come modificato dai lavori parzialmente eseguiti, e non beneficerà della disciplina speciale che è propria delle varianti in corso d'opera.

Quanto alle **opere strutturali** (che nella richiesta di parere vengono qualificate come "intervento locale", ma per le quali non viene chiarito lo stato di realizzazione al momento della comunicazione di fine lavori parziale) occorre distinguere tra le seguenti ipotesi:

- a. ove siano state **completate**, trattandosi di intervento locale, occorrerà comunicare la fine lavori strutturali e depositare l'attestazione di rispondenza;
- b. qualora le opere **non fossero completate**, e **NON si intendesse modificare il progetto strutturale presentato in precedenza**, si evidenzia che entro i termini di validità dell'autorizzazione sismica/deposito del progetto strutturale (prorogabili nei limiti di quanto disposto dalla L.R. 19/2008) la ripresa dei lavori strutturali sarà subordinata (solo) all'acquisizione del nuovo titolo abilitativo edilizio.
- c. qualora si intendesse **apportare modifiche al progetto strutturale precedentemente autorizzato/deposito**, occorrerà rispettare quanto previsto dalla vigente normativa tecnica oltre che dalla normativa in materia di varianti al progetto strutturale.

Nei due casi precedenti (sub b. e c.) **la pratica strutturale dovrà essere conclusa entro i termini di validità** della stessa<sup>1</sup>, con la comunicazione di fine lavori strutturali e con il deposito dell'attestazione di rispondenza (prevista in caso di intervento locale).

In caso di **scadenza del termine di validità** (e dunque di decadenza del titolo abilitativo sismico) e **nel caso in cui si intenda presentare un nuovo progetto per opere strutturali**, occorrerà presentare, insieme al titolo edilizio, una nuova pratica strutturale, che secondo le regole generali - potrà consistere in un IPRIPI, in un deposito o in una autorizzazione in ragione delle caratteristiche delle modifiche strutturali ipotizzate.

3. **In sintesi**, il caso in esame è senz'altro atipico e, per questo, non contemplato dalla normativa sull'edilizia<sup>2</sup>, ma ciò non ne preclude la possibilità, sia pure con le cautele sopra ricordate, dovendosi ritenere non applicabile ad esso la disciplina relativa alla (ordinaria) fine dei lavori (per quanto riguarda in particolare l'obbligo della presentazione della SCEA).

Il privato si trova piuttosto in una situazione analoga alla avvenuta scadenza del termine triennale di validità del titolo, in carenza di preventiva proroga. In questi casi è quantomai opportuno presentare una comunicazione di fine lavori parziale, per rappresentare al SUE che i lavori non sono stati terminati entro i termini e che si provvederà alla presentazione di un nuovo titolo, integrativo del precedente, per il loro completamento. Questa comunicazione appare particolarmente utile nel caso in cui non si provveda celermente alla presentazione del nuovo titolo, per evitare ogni contestazione in merito al ritardo nella presentazione della SCEA, che – com'è noto - deve essere presentata entro 15 giorni dalla fine dei lavori o comunque dal termine del periodo di validità del titolo stesso (art. 23, comma 3, della L.R. n. 15 del 2013).

Distinti saluti

Dott. Giovanni Santangelo

*firmato digitalmente*

RV-GS

---

<sup>1</sup> L'art. 13 della LR 19 del 2008 ha stabilito una validità di 5 anni per il deposito del progetto esecutivo strutturale, prorogabile anteriormente alla scadenza.

<sup>2</sup> Le recenti norme sulla validità dei titoli hanno riguardato, all'opposto, il prolungamento dei termini di efficacia e la possibilità di proroga delle date di inizio e di fine dei lavori.